

Inspraakverslag bestemmingsplan 'Parallelweg Noord 10', behorende bij besluit van 22-06-2021

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Parallelweg Noord 10' heeft gedurende een periode van 4 weken, van 14 januari 2021 tot en met 10 februari 2021, ter inzage gelegen. Het plan was te raadplegen op de websites www.valkenswaard.nl/ruimtelijkeplannen en www.ruimtelijkeplannen.nl. Gezien de huidige lockdown-maatregelen was het niet mogelijk om het plan in te zien op het gemeentehuis van Valkenswaard, de bibliotheek van Valkenswaard, het ontmoetingscentrum de Belleman in Dommelen en het Dorpshuis in Borkel en Schaft.

Van de terinzagelegging is openbare kennisgeving gedaan in het Valkenswaardse Weekblad en op internet. Gedurende deze inspraakperiode is er namens meerdere omwonenden één gezamenlijke inspraakreactie ingekomen.

Het plan is op grond van artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening voor overleg tevens in voorontwerp toegezonden aan de daartoe in aanmerking komende instanties. Uit het vooroverleg met de provincie Noord-Brabant is gebleken dat het voorontwerpbestemmingsplan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen. Daarnaast is op 3 februari 2021 de reactie van het Waterschap De Dommel ontvangen. Het waterschap kan – in grote lijnen – instemmen met het bestemmingsplan. Hieronder worden de inspraakreactie en de vooroverlegreactie van het Waterschap besproken. Cursief zijn de inspraakreactie van de omwonenden en de vooroverlegreactie van het waterschap letterlijk weergegeven, waarna een reactie van de gemeente is geformuleerd.

1. Omwonenden, verzonden en ontvangen d.d. 08-02-2021

a. Laten we voorop stellen dat we niet mordicus tegen verandering zijn. We zijn realistische burgers, we begrijpen dat niets eeuwig hetzelfde blijft en het is in onze ogen beslist geen ramp dat de autogarage daar inmiddels is verdwenen. Prima als daar woningen voor in de plaats komen. Dat zou de wijk alleen maar ten goede komen. Tenminste, dachten we...

Maar de overgang van een gebouw met één bouwlaag, naar een appartementencomplex met vijf, vier en drie verdiepingen, dat vraagt wel erg veel van ons aanpassingsvermogen. Wij moeten als huidige bewoners toch kunnen uitgaan van een betrouwbare overheid. Deze verandering komt totaal uit de lucht vallen. Om een van de omwonenden te citeren: ' Straks gaan we slapen in een dorp en we worden wakker in een stad.' Dit had niemand van ons kunnen bevroeden toen we in deze buurt kwamen wonen. Temeer daar de gemeente in het verleden nergens heeft aangegeven dat men speelde met plannen om juist hier de lucht in te gaan.

Een van onze grote bezwaren is dan ook die hoogte. De inblik van de hoogste verdiepingen gaat ten koste van woongenot en privacy en resulteert voor een aantal omwonenden in keiharde waardevermindering van de woning. We weten dat dit procedureel nog niet het juiste moment is, maar we kondigen niettemin nu al aan dat een deel van ons bij ongewijzigde plannen zeker planschade zal claimen.

Insprekers geven aan dat de plannen, zoals opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan, als een verrassing komen. Wij hebben hier toch een ander beeld bij. In de eerste plaats is deze locatie al langere tijd in beeld als ontwikkellocatie. De gemeente heeft in haar Structuurvisie deel A staan dat bedrijven uit de woonwijk gehaald moeten worden. In het verleden hebben er daarom gesprekken plaatsgevonden om op deze locatie een supermarkt te vestigen. Deze ontwikkeling heeft geen doorgang gevonden en vervolgens heeft de Gemeenteraad in haar raadsbesluit van 28-02-2019 aangegeven

dat op deze locatie 60 woningen mogelijk zijn. Op basis van dit uitgangspunt is de initiatiefnemer gestart met de ontwikkeling van het plan en is er ook op meerdere momenten contact geweest met de omwonenden van de Parallelweg Noord 10. Er is in eerste instantie een grotere groep omwonenden geïnformeerd. Hierbij is aangegeven dat het mogelijk was vragen of opmerkingen door te geven. In verband met Corona is op 2 juli 2020 aan een kleinere groep omwonenden een uitnodiging voor een informatieavond gestuurd. In de uitnodiging stond vermeld dat geïnteresseerden de plannen konden komen bekijken en vragen konden stellen. Op 21 juli vond vervolgens een informatieavond plaats. Omdat de informatieavond in de vakantieperiode plaatsvond, hebben twee omwonenden ook nog een persoonlijke toelichting gekregen van initiatiefnemer. Om te proberen het draagvlak te vergroten heeft initiatiefnemer na 21 juli nog met enkele omwonenden persoonlijk contact gehad om de plannen toe te lichten dan wel te verfijnen.

Met/aan de bewoners van de Repelaerstraat zijn van de zijde van initiatiefnemer, naar aanleiding van de inloopavond, de volgende afspraken/toezeggingen gemaakt/gedaan:

- De rijwoningen worden aangeboden/verkocht zonder dakkapellen aan de achterzijde.
- De rijwoningen worden aangeboden/verkocht zonder dakramen aan de achterzijde.
- Het achterpad achter rijwoningen wordt verlengd zodat de aangrenzende percelen aan de Repelaerstraat hiervan gebruik zouden kunnen maken en zodoende een achterom kunnen creëren.

Alle bewoners hebben het antwoordformulier van deze oplossing teruggestuurd en hierbij zijn geen verdere opmerkingen meer uit naar voren gekomen.

Ten aanzien van de omvang en situering van het plan kunnen we het volgende aangeven. Het plan voorziet in een verandering van de functionele structuur ter plaatse van het plangebied. Een bedrijfslocatie maakt plaats voor woningbouw. De directe omgeving van het plangebied bestaat overwegend uit woonbebouwing. Het plan voorziet daarmee in een logische, stedenbouwkundig-verantwoorde koppeling met de bestaande omgeving.

Concreet gaat het om de herontwikkeling/herbestemming van een garagebedrijf met showroom naar een woonlocatie met een appartementengebouw en grondgebonden rijwoningen. In vergelijking met de huidige planologisch-juridische bedrijfssituatie nemen in de nieuwe situatie de bouw mogelijkheden toe, zowel qua bouw massa (bebouwingsoppervlak) als maatvoering (goot- en bouwhoogte). Ook is er in enige mate sprake van een intensivering van het gebruik, aangezien de nieuwe woonfunctie in de avond- en nachturen als intensiever aangemerkt kan worden dan de vigerende bedrijfssituatie (garagebedrijf en showroom).

Zoals hiervoor al aangegeven, heeft het invullen van deze locatie met woningen de voorkeur boven de invulling met een (nieuwe) bedrijfsfunctie. Het gemeentelijke uitgangspunt is namelijk dat herontwikkeling wordt gestimuleerd, indien daarmee beeldkwaliteit toegevoegd kan worden op strategische locaties, leegstand of dreigende leegstand opgelost kan worden en bedrijvigheid uit de woonwijken gehaald kan worden. Tevens is het provinciale beleid er op gericht om dergelijke binnenstedelijke kwaliteitslagen te maken.

De ontwikkeling is verder in lijn met het streven van de gemeente Valkenswaard naar een evenwichtige woningmarkt met voldoende, goede, gevarieerde en passende woningen.

Tot slot is in diverse overleggen meegegeven dat de ontwikkeling een fijnmazige schaal moet krijgen, aansluitend op de bestaande woonwijk. Een hoekaccent in maximaal 5 lagen en een parkeerkelder is voorstelbaar, indien slank vormgegeven. De appartementengebouwen mogen niet kolossaal aandoen en er moet een verticale en horizontale geleding in

zitten, zodat er een vriendelijk gebouw ontstaat. Met de realisatie van het bouwontwerp ontstaat een representatieve locatie die de ruimtelijke beeldkwaliteit van het gebied niet alleen in stand houdt, maar door de voorgenomen inpassing, vormgeving en bouwstijl van de beoogde bebouwing zelfs verbetert. Op deze wijze heeft het initiatief een toegevoegde waarde voor het ruimtelijke omgevingskader en levert het daarmee tevens een positieve invulling aan de waarborging van de stedenbouwkundige en architectonische karakteristiek en identiteit ter plaatse. Geconcludeerd kan worden dat het herbestemmen in de vorm van het toevoegen van wooneenheden bijdraagt aan een ruimtelijke en visuele koppeling met de bestaande omliggende bebouwing en daarmee een positieve functionele invulling vormt.

Tot slot de mogelijke planschade. Het is voorstelbaar dat de ontwikkeling op bepaalde plaatsen tot aantasting van privacy door een toename van inkijk in de woningen en/of tuinen leidt in vergelijking met de geldende planologische mogelijkheden. Bij binnenstedelijke ontwikkelingen is een toename van inkijk, in bepaalde gevallen, helaas onvermijdbaar. Deze inkijk kan in potentie als hinderlijk worden ervaren. Indien insprekers, om deze of om andere redenen, van mening zijn dat zij in aanmerking komen voor tegemoetkoming in de planschade, dan kunnen zij hiertoe een aanvraag indienen op het moment dat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden. De procedure hiervoor kunt u nalezen op: https://www.valkenswaard.nl/direct-regelen/direct-regelen_42753/product/planschade_243.html.

De inspraakreactie geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

b. Ander punt waar wij ons als buurt bezorgd over maken, is de parkeeroverlast. 78 parkeerplaatsen voor 62 woningen is in het huidige tijdsgewricht veel te krap begroot. Waar moeten die auto's blijven? In de Brakenstraat is sinds een maand vergunning-parkeren ingevoerd. Daar kan men niet meer terecht. Dus de Repelaerstraat, die nu vaak al overvol staat, vreest terecht voor een enorme overlast van bezoekende auto's. Temeer daar het hele plan zo krap in zijn jasje zit, dat er aan de Valkenierstraat ook geen parkeerplaats mogelijk is. Het college rept heel optimistisch over een proef met 'car sharing'. Maar met alle respect, een proef doe je op een plaats waar de uitslag niet uitmaakt. Hier doet het er wél toe. Een experiment is géén oplossing. Wij zien graag een serieuze aanpak van de parkeerproblematiek.

De parkeerbehoefte voor de ontwikkeling is bepaald op basis van de beleidsnota 'Parkeernormering Gemeente Valkenswaard'. De ontwikkeling ligt in de zone 'schil centrum'. In onderstaande tabel is de ontwikkeling met bijbehorende parkeerbehoefte aangegeven.

| Programma ontwikkeling | Omschrijving | Aantal | Parkeerbehoefte |
|------------------------|---|--------|---------------------------------|
| Woningen type I | Appartement, oppervlakte groter dan 125m ² | 6 | 10,2 |
| Woningen type II | 2 of 3 aan elkaar gebouwde woningen, appartementen met een oppervlakte tussen 60 en 125 m ² | 34 | 54,4 |
| Woningen type III | 4 of meer aan elkaar gebouwde woningen, appartementen met een oppervlakte kleiner dan 60 m ² | 13 | 18,2 |
| Seniorenwoning* | senioren tot 90 m ² anders type II | 9 | 9,0 |
| Totaal | | 62 | 91,8 - 92 parkeerplaatsen |

De totale parkeerbehoefte van de ontwikkeling bedraagt 92 parkeerplaatsen. Op en rond de ontwikkellocatie worden op drie locaties parkeervoorzieningen gerealiseerd. Er komen 61 parkeerplaatsen in de parkeerkelder, 19 op maaiveld op eigen en 6 langspaarkeerplaatsen in de openbare ruimte aan de Parallelweg. In het totaal zijn dat 86 parkeerplaatsen. Het nieuwe plan voorziet zodoende niet volledig in parkeren op eigen terrein en voldoet daarmee niet aan het uitgangspunt in het parkeernormenbeleid dat parkeren op eigen terrein moet worden gerealiseerd.

Het parkeerbeleid biedt het college echter de mogelijkheid om af te wijken van de eis om het parkeren op eigen terrein op te lossen. Hiervoor wil de ontwikkelaar inzetten op een vorm van autodelen, waarbij ze een deelautoconcept met gereserveerde parkeerplaatsen op de ontwikkeling aanbieden. Op dit moment is er geen vastgesteld toetsingskader binnen het parkeerbeleid voor de inzet van deelmobiliteit.

Het CROW heeft ook nog geen richtlijnen voor de inzet van deelauto's. Als voorloper hebben inmiddels diverse gemeenten de inzet van deelmobiliteit opgenomen in het parkeerbeleid en toegepast als correctiefactor voor ontwikkelingen opgenomen in de parkeernormering. Autodelen is bij steeds meer gemeenten onderdeel van het parkeerbeleid.

Als voorloper hebben inmiddels diverse gemeenten de inzet van deelmobiliteit opgenomen in het parkeerbeleid en toegepast als correctiefactor voor ontwikkelingen opgenomen in de parkeernormering.

Gemeente Eindhoven

De gemeente Eindhoven heeft per deelgebied bepaald welke correctiefactor wordt toegepast:

- In het centrum vervangt één deelauto tien parkeerplaatsen.
- In de schil vervangt één deelauto maximaal zeven parkeerplaatsen.
- In het restgebied vervangt één deelauto maximaal vier parkeerplaatsen.
- In het centrum en de schillen ligt de verplichting bij de initiatiefnemer om een mobiliteitsplan op te (laten) stellen bij de nieuwe ontwikkelingen, waarin aangetoond wordt hoe tegemoet gekomen wordt aan de parkeeropgave.

Gemeente Oosterhout

De gemeente Oosterhout staat open voor ontwikkelaars in het voorzien van maatwerk. Zij

hanteren een minimale parkeernorm van 0,3 parkeerplaats voor deelauto's. Aanneمة is dat het toepassen van deelauto's een reductie kan opleveren van 66% van het aantal parkeerplaatsen.

Gemeente Gouda

De gemeente Gouda heeft de stelregel dat één deelauto er voor zorgt dat er vijf auto's minder in bezit zijn. Dit levert netto een reductie op van vier parkeerplaatsen per deelauto. Ten grondslag ligt een vijfjarige overeenkomst. Maximaal 20% van het bewonersdeel van de parkeereis in niet gereguleerde gebieden mag ingezet worden voor het toepassen van de deelauto. Tussen gemeente en ontwikkelaar wordt een overeenkomst gesloten.

Gemeente Alphen aan de Rijn

Inzet van een deelauto is pas mogelijk vanaf vijftien woningen. Per deelauto mag het bewonersdeel van de parkeernorm per vijftien woningen met 15% worden verlaagd en wordt daarnaast één parkeerplaats gereserveerd per deelauto. Bij een inzet van vier deelauto's bij een 'gemiddelde' ontwikkeling houdt dit een mobiliteitscorrectie van tien parkeerplaatsen in. Eén deelauto vervangt dan vier auto's.

Gemeente Vlaardingen

De gemeente Vlaardingen zet in op een overeenkomst van tien jaar. Deze overeenkomst wordt aangegaan met de Vereniging van Eigenaren. Als richtlijn geldt dat één deelauto drie privéauto's vervangt. Een netto effect van twee parkeerplaatsen per deelauto.

Gemeente IJsselstein

Eén deelauto bedient vier tot acht huishoudens, hiervan vervangt 80% een auto. De sleutel hier ligt in eigen autobezit. Dit is een andere aanname dan de inzet van parkeernormen. Uitgaande van twee deelauto's wordt het eigen autobezit van vijftientig teruggebracht naar vijftien.

Zoals uit de benchmark blijkt is er geen eenduidig beleid te herkennen bij gemeenten omtrent de correctie op de parkeernorm bij inzet van de deelauto bij ontwikkelingen. In de diverse mobiliteitsplannen wordt duidelijk dat deelmobiliteit, geen doel op zich is. Duurzamer vervoer en beter ruimtegebruik wel.

Het verschil tussen de normatieve parkeerbehoefte en het aanbod nieuw te realiseren parkeerplaatsen bedraagt in dit geval 6 parkeerplaatsen. Dit verschil willen we oplossen door de inzet van het concept autodelen. Op basis van cijfers uit andere gemeenten nemen we als uitgangspunt dat 1 parkeerplaats voor een deelauto, 4 parkeerplaatsen vervangt. Dat betekent dat we met de realisatie van 2 parkeerplaatsen voor een deelauto voorzien in de behoefte van 8 parkeerplaatsen. Per saldo hebben we dus 6 parkeerplaatsen minder nodig.

In een overeenkomst tussen de ontwikkelaar en de gemeente zijn de afspraken over dit concept vastgelegd, zodat ook op de langere termijn er een duurzame oplossing is.

De inspraakreactie geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

c. In de Repelaerstraat kijkt men verder met argusogen naar de dakkapellen aan de achterkant van de 16 grondgebonden woningen. Volgens van Stiphout komen die er niet. Maar als de woningen eenmaal zijn verkocht en worden bewoond, wie weerhoudt de bewoners er dan van om zelf een dakkapel te plaatsen? Dat kan iedereen vergunningsvrij doen. Hoe denkt de gemeente dat verlies van privacy aan te pakken? Kan dit worden verboden? En zo ja, voor hoelang geldt dat dan? Want anders stelt de schriftelijke garantie van Van Stiphout dat er geen dakkapellen komen weinig voor.

Indien het realiseren van dakkapellen in de dakvlakken aan de achterzijde van de woningen vergunningvrij is, dan kan de gemeente daar in het bestemmingsplan geen beperkingen voor opleggen. Echter, zoals hiervoor reeds is opgemerkt, zijn van de zijde van initiatiefnemer met/aan de bewoners van de Repelaerstraat de volgende afspraken/toezeggingen gemaakt/gedaan:

- De rijwoningen worden aangeboden/verkocht zonder dakkapellen aan de achterzijde.
- De rijwoningen worden aangeboden/verkocht zonder dakramen aan de achterzijde.

De initiatiefnemer heeft zich bovendien bereid verklaard om in de privaatrechtelijke afspraken met kopers vast te laten leggen, dat het in ieder geval civielrechtelijk niet is toegestaan om dakkapellen in de dakvlakken aan de achterzijde van de woningen aan te brengen.

De inspraakreactie geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

d. Ook vragen wij ons af in hoeverre het riool op deze nieuwe bebouwing is berekend. Tijdens de wolkbreuk afgelopen zomer was o.a. de Valkenierstraat een kolkende onbegaanbare rivier. Wat gaat dit plan voor het riool betekenen? Of fungeert de parkeergarage straks als wateropvang? Dat zouden wij als buurt waarderen, de nieuwe bewoners waarschijnlijk wat minder.

In de eerste plaats willen wij aangeven dat een ontwikkeling van een locatie niet als doel heeft om problemen die er in de buurt worden ervaren op te lossen. Wel is het zo dat wij bij een ontwikkeling streng toetsen wat voor een gevolgen deze ontwikkeling heeft. Ten behoeve van het voorliggende (bestemming)plan heeft initiatiefnemer daarom een watertoets laten uitvoeren welke als bijlage 1 bij de plantoelichting is gevoegd.

De ontwikkeling heeft tot gevolg dat het verhard oppervlak afneemt met circa 1.780 m². Hiermee wordt per saldo de belasting op het riool al beter, aangezien een deel van het water kan infiltreren in de grond. Echter, gezien er nieuwbouw gerealiseerd gaat worden, stellen wij als voorwaarde dat dit op een hydrologisch neutrale manier plaatsvindt. Voor inbreidingsplannen met een afname van het verhard oppervlak stelt de gemeente dat als inspanningsverplichting 15 mm berging dient te worden gerealiseerd op eigen terrein. Om te voldoen aan deze inspanningsverplichting wordt een wadi gerealiseerd in het gebied tussen het appartementencomplex en de woningen, met een bergingscapaciteit van 67 m³.

De inspraakreactie geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

e. We zeiden al eerder dat het plan krap is getekend in de beschikbare ruimte. Er blijft geen ruimte over voor groen aan de Valkenierstraat dat de visuele impact van de bebouwing iets kan 'verzachten'. Er is ook geen duidelijk plan in hoeverre het aanplanten van bomen in de rest van de straat de overlast voor de tuinen aan de Valkenierstraat en de Brakenstraat kan beperken. De huidige bomen doen dat in ieder geval niet. Daarvoor is de bebouwing simpelweg te hoog. In de Repelaerstraat zouden hogere schuttingen wellicht een deel van de verloren privacy kunnen compenseren. Voorts is men daar bang voor een hogere inbraakgevoeligheid.

Met name op het binnenterrein heeft het plan plaats voor groenvoorzieningen ingeruimd, maar ook aan de zijde van de Valkenierstraat en de Europalaan/Parallelweg Noord zijn, weliswaar smalle, groenstroken voorzien. De nieuwe plansituatie brengt in ieder geval per saldo meer groen met zich mee dan nu, in de bedrijfssituatie, feitelijk aanwezig is. Hierbij

geldt dat het om een binnenstedelijke locatie gaat waar een plan wordt ontwikkeld die de ruimtelijke beeldkwaliteit van het gebied niet alleen in stand houdt, maar door de voorgenomen inpassing, vormgeving en bouwstijl van de beoogde bebouwing zelfs verbetert. Het toestaan van hogere schuttingen of scheidingsmuren past niet in het beleid van Valkenswaard, omdat de 2 meter overal als uitgangspunt geldt. Verder zien wij niet in dat het plan tot een hogere inbraakgevoeligheid leidt. Wij denken eerder dat een intensiever gebruikte locatie tot meer sociale controle zou kunnen leiden.

De inspraakreactie geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

f. We kunnen in dit stadium natuurlijk niet alles inschatten, maar aangezien we vrezen voor een grote donkere moloch in onze buurt vragen we ons af of er wellicht inspraak mogelijk is in de kleur van de stenen. Voorts zijn we bang voor geluidsoverlast, schittering van de zon in de ramen en lichtoverlast 's avonds.

We waarderen uw betrokkenheid, maar de kleurkeuze van de stenen is enigszins aan subjectiviteit onderhevig, in die zin dat de één het wel mooi of passend vindt en de ander weer niet of minder. Daarom is hiervoor de Welstandscommissie in het leven geroepen. De Welstandscommissie beoordeelt de plannen aan de hand van de nota Ruimtelijke Kwaliteit van de gemeente Valkenswaard. Op die manier is er één adviesorgaan die adviseert over de kwaliteit aan de hand van vastgesteld beleid. Het plan is reeds getoetst door welstand en akkoord bevonden.

De vermeende vrees voor overlast door geluid en door de weerkaatsing van lichtinval door de ramen kunnen wij op voorhand niet onderschrijven.

De inspraakreactie geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

g. Tot zover onze bezwaren als omwonenden. Als bezorgde inwoners van Valkenswaard hebben we ook onze twijfels bij een aantal keuzes die in dit plan worden gemaakt. We begrijpen niet goed waarom op deze plaats voor hoogbouw wordt gekozen. De wijk Braken-Buunders is een typische dorpse laagbouw wijk, waar een dergelijke flat totaal misplaatst is. Het klassieke planologische (drog)argument -ook door gemeente en van Stiphout gebezigd- dat er aan de overkant van de Europalaan al flats staan, zou moeten rechtvaardigen dat er dus aan 'onze' kant ook wel hoogbouw neergepoot kan worden. Wij zijn het daar niet mee eens. Langs de Europalaan staat een prachtige rij vooroorlogse twee-onder-één-kappers, je kunt er met evenveel recht voor kiezen om die reeks voort te zetten. Klakkeloos de overkant spiegelen getuigt niet echt van bouwkundige creativiteit, eerder van armoede.

Uiteraard roept projectontwikkelaar Van Stiphout dat het project vanwege de financiële haalbaarheid alleen maar op deze manier uitgevoerd kan worden. Wij denken echter dat het woningbouwbeleid van een gemeente niet gebaseerd mag zijn op de beoogde winstmarges van een projectontwikkelaar. Zeker niet als dat indruist tegen de belangen van de valkenswaardse gemeenschap.

Dat geldt ons inziens met name voor de keuze van Van Stiphout om alleen te voorzien in koopwoningen. Het is zeer de vraag is of hiermee wordt voldaan aan de werkelijke woningbehoefte van onze gemeenschap. Valkenswaard heeft, daar zijn alle partijen het over eens, vooral behoefte aan betaalbare huurwoningen voor starters en jonge gezinnen. Dat zien we hier niet terug. Misschien dat de 16 grondgebonden woningen voor starters nog betaalbaar zijn, dat geldt zeker niet voor de appartementen. Die zijn duidelijk voor een heel andere doelgroep.

Volgens het recent gepubliceerde rapport van Onderzoeksbureau Compaaenen heeft Valkenswaard ook grote behoefte aan 'andere huizen' voor senioren. Bijvoorbeeld 'hofjeswoningen met veel aandacht voor veiligheid en privacy, dicht bij de voorzieningen.' Ook daarvan is niks terug te vinden in dit bouwplan. Zou het geen beter idee zijn om juist op deze plek -op vijf minuten lopen van het centrum- een intelligente combinatie te maken van grondgebonden starters- en seniorenwoningen, waar oud en jong door elkaar wonen, elkaar kunnen helpen en zo een waardevolle aanvulling zijn voor de buurt? Moet de gemeente niet veel meer zelf de regie nemen en aan projectontwikkelaars duidelijk maken wat de echte woningbehoefte is van Valkenswaard?

Deze ontwikkeling met deze hoeveelheid woningen is gebaseerd op basis van onze woningbouwbehoefte. Hiervoor is uitgebreid onderzoek gedaan naar de beschikbare locaties en het gewenste aantal woningen voor Valkenswaard. Op basis daarvan heeft de Gemeenteraad op 28 februari 2019 besloten dat op deze locatie een woningbouwprogramma van 60 woningen haalbaar is. Dit aantal is met enkel laagbouw niet haalbaar. Een combinatie tussen hoog- en laagbouw biedt uitsluitel. Met de realisatie van het bouwontwerp ontstaat een representatieve locatie die de ruimtelijke beeldkwaliteit van het gebied niet alleen in stand houdt, maar door de voorgenomen inpassing, vormgeving en bouwstijl van de beoogde bebouwing zelfs verbetert. Wij verwijzen hiervoor naar hetgeen is opgemerkt onder a. over ruimtelijke structuur, stedenbouw en beeldkwaliteit. Hier kan aan worden toegevoegd dat uit het bestemmingsplan blijkt dat het (bouw)plan geen negatieve ruimtelijk-fysieke, logistieke en milieu-hygiënische gevolgen heeft voor het plangebied en de directe omgeving ervan.

Verder wordt met het plan gestreefd naar een evenwichtige woningmarkt met voldoende, goede, betaalbare, gevarieerde en passende woningen. Gezien de ligging van de locatie nabij voorzieningen en het type woningen, zijn de woningen bij uitstek geschikt voor jonge gezinnen, maar ook voor senioren en starters. De grondgebonden woningen kunnen voor jongeren een passend aanbod bieden, mits ze betaalbaar blijven. Appartementen zijn over het algemeen nultredenwoningen en daarmee ook geschikt voor ouderen. Zo kunnen appartementen op deze locatie nabij het centrum ook een functie vervullen voor de behoefte op de langere termijn ten behoeve van de doelgroep alleenstaande ouderen, een doelgroep die in omvang fors toeneemt. Verkoop van appartementen zorgt voor een doorstroming in de bestaande woningvoorraad in Valkenswaard, waardoor er weer woningen vrijkomen voor doorstromers en wellicht ook starters. Zo komt het plan tegemoet aan een actuele behoefte en wordt het in bestaand stedelijk gebied gerealiseerd.

De inspraakreactie geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

2. Waterschap De Dommel, verzonden en ontvangen d.d. 2 februari 2021

a. Aanpassing i.v.m. aanpassing Keur

De keurregels worden binnenkort aangepast. Dit gaat in vanaf 1 april 2021. De grenswaarde in de algemene regels voor het compenseren van nieuw verhard oppervlak wordt aangepast van 2.000 m² naar 500 m². Ik verzoek u dit aan te passen op Blz. 14 van bijlage 1 in 3.3. Waterschapsbeleid, in de laatste zin van alinea 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater'. Deze keur aanpassing heeft voor deze ontwikkeling geen effect op de benodigde hemelwaterberging.

De verzochte aanpassingen zijn doorgevoerd, zowel in de watertoets als in de plantoelichting.

b. Planregels

Ik verzoek u artikel 1.46 'waterhuishoudkundige voorzieningen' aan te passen naar 'Water en waterhuishoudkundige voorzieningen'. Op deze manier sluit het artikel beter aan bij de bestemmingsomschrijving van de diverse bestemmingen. Eventueel kunt u de onderstaande tekst gebruiken in de begrippenlijst: "Al het oppervlaktewater zoals sloten, greppels, (infiltratie)vijvers, kanalen, beken en andere waterlopen, ook als deze incidenteel of structureel droogvallen. Alsmede voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, hemelwaterinfiltratie en waterkwaliteit. Hierbij kan gedacht worden aan duikers, stuwen, infiltratievoorzieningen, gemalen, inlaten etc".

De verzochte aanpassing is doorgevoerd.

c. Maat en vormgeving hemelwaterberging

In de plantoelichting én bijlage 1 is aangegeven dat op basis van gemeentelijk beleid 15 mm hemelwaterberging wordt geëist voor het toekomstige verhard oppervlak. Er worden verschillende mogelijkheden gegeven zoals een wadi, waterdoorlatende verharding bij de parkeervakken, gebruik van infiltratiebuizen voor het hemelwaterriool en het gebruik van regentonnen. Er is echter nog geen concreet plan uitgewerkt. Voor de berging van 15 mm vanaf 4.434 m² afvoerend verhard oppervlak is 66,5 m³ bergingsruimte nodig. Ik adviseer u in een volgende versie van het bestemmingsplan aan te geven hoe en waar deze berging gerealiseerd gaat worden.

Bij de uitwerking van de plannen wordt rekening gehouden met een wadi met een bergingscapaciteit van 67 m³, in het gebied tussen het appartementencomplex en de woningen.

Hierbij heb ik een aantal aandachtspunten:

Parkeerkelder:

Zorg er bij de parkeerkelder voor dat bij eventuele 'water op straat situaties' dit water niet de parkeerkelder inloopt. Dit kan door de drempel bij de entree en andere openingen richting de parkeerkelder op maaiveld niveau voldoende hoog te maken.

15 mm berging:

Wij stellen de aanleg van 15 mm berging zeer op prijs maar willen ook benadrukken dat er soms, in korte tijd, meer dan 15 mm hemelwater zal vallen. Houd hierbij de technische uitwerking van de hemelwaterberging rekening mee door na te gaan op welke manier hemelwater wordt verwerkt wanneer er (ruim) meer dan 15 mm valt, zodat er geen wateroverlast op het perceel of in de directe omgeving ontstaat.

Parkeerplaatsen:

Wanneer goed doorlatende half verharding wordt gebruikt voor de parkeerplaatsen en deze niet afvoeren richting hemelwaterinfiltratievoorziening, dan hoeft het oppervlak van de parkeerplaatsen niet te worden meegerekend bij het bepalen van de benodigde bergingsinhoud. Zorg er ook hier wel voor dat een te veel aan hemelwater op een goede manier kan worden afgevoerd van de parkeerplaatsen om wateroverlast te voorkomen.

Regenton:

Een van de, in de waterparagraaf gesuggereerde, oplossingen voor hemelwaterberging is het plaatsen van regentonnen bij de grondgebonden woningen. Een regenton heeft vaak een zeer beperkte maat in verhouding met het afvoerend (dak) oppervlak. Een regenton is wél een heel goed instrument voor waterbewustwording en kleinschalig hergebruik.

Groendak:

De mogelijkheid van hemelwaterberging op een groen dak is nog niet opgenomen in het voorliggende plan. Naast waterberging heeft een groendak nog erg veel andere voordelen zoals isolatie van de onderliggende ruimten, het beperken van hittestress in de omgeving, het koel houden van eventuele zonnepanelen waardoor deze beter presteren, het vergroten van de biodiversiteit in de omgeving enz. Wellicht is het in dit vroege stadium een mogelijkheid om groendaken nog op te nemen in de plannen?

Bij de uitwerking van de plannen wordt expliciet rekening gehouden met de genoemde aandachtspunten.

d. Interim omgevingsverordening Provincie Noord Brabant

In de waterparagraaf wordt een aantal provinciale beleidsstukken genoemd die vervangen zijn door de Interim Omgevingsverordening van Provincie Noord Brabant. Deze is digitaal te raadplegen en vervangt de Provinciale milieuverordening, Verordening natuurbescherming, Verordening Ontgrondingen, Verordening ruimte, Verordening water en de Verordening wegen. Ik verzoek om dit aan te passen waar nodig.

De vooroverlegreactie geeft wel aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Zo is het begrip 'waterhuishoudkundige voorzieningen' in artikel 1.46 aangepast. Verder zijn, zowel in de watertoets als in de plantoelichting, wijzigingen doorgevoerd naar aanleiding van aanpassingen van de Keur en inwerkingtreding van Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant.